



**Änderung
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Ziegelwiese-Ziegeläcker“
schriftliche Festsetzungen**

Stand: 09.07.2003

Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse. Die Festlegung erfolgt durch Eintrag in die Planzeichnung.

3. Bauweise

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4. überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festlegung von Baugrenzen in der Planzeichnung festgelegt.

5. Garagen, Carports, Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Mit Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BAuNVO ist ein Abstand von mind. 2 m zur festgesetzten Verkehrsfläche einzuhalten.

1. Höhe der Gebäude

Die Wandhöhe (Schnittpunkt Wand/Oberkante Dachhaut) der Gebäude darf von der bestehenden Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH) max. betragen:

- bei zulässig 1-geschossigen Gebäuden 4,00 m
- bei zulässig 2-geschossigen Gebäuden 6,50 m
- bei zulässig 3-geschossigen Gebäuden 9,50 m

Soweit das Grundstück noch nicht bebaut ist, ergibt sich die zugrunde zu legende EFH aus der Mittelung der benachbarten Gebäude.

2. Dachneigung, Dachgestaltung

Die Dachneigung wird durch Eintrag in die Planzeichnung festgelegt.

Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachgauben, Widerkehr) können mit geringerer Dachneigung ausgeführt werden. Dächer unter 10° Neigung sind einzugrünen.

Dachgauben sind nur bis zu insgesamt $\frac{1}{2}$ der Länge der dazugehörigen Dachlänge zulässig. Bei mehreren Gauben muss der Abstand zueinander mind. 1,50 m betragen. Vom Ortgang ist ein Abstand von mind. 2,00 m einzuhalten.

Dacheinschnitte sind nur bis zu max. $\frac{1}{4}$ der Länge der dazugehörigen Dachlänge zulässig.

Dachgauben und Einschnitte dürfen nicht gemeinsam auf der gleichen Dachseite angeordnet werden.

3. Einfriedungen/Stützmauern

Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.

Gestattet sind:

Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern, einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung, quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung.

Stützmauern entlang der öffentl. Verkehrsfläche dürfen max. 0,75 m hoch sein.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen bzw. Stützmauer mit Einfriedigung darf das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen

Zur Minimierung der versiegelten Flächen sind neu anzulegende Stellplätze und sonstige befestigte Flächen in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit Fugen, Kies, Drainsteine usw.) auszuführen.

Stockach, den 22.01.2004	 Stolz Bürgermeister
--------------------------	---